

<<房地产法律实务应用全书>>

图书基本信息

书名：<<房地产法律实务应用全书>>

13位ISBN编号：9787509322000

10位ISBN编号：7509322006

出版时间：1970-1

出版时间：中国法制

作者：李平//杨健//聂友峰

页数：284

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## &lt;&lt;房地产法律实务应用全书&gt;&gt;

## 前言

房地产是房产和地产的合称。

房产是指建筑在土地上的各种房屋，包括居住、商业、服务、文化、教育用房等；地产则包括土地和地下各种基础设施，例如供热、供水、排水排污等地下管线以及地面道路等。

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和物业服务的行业，主要包括：土地开发，房屋建设、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产抵押，以及由此形成的房地产市场。

房地产开发是一项系统工程，需要经过政府行政审批，周期长、环节多。

房地产开发商在房地产开发过程中，例如土地使用权、规划许可证的取得方面，在城市房屋拆迁、建筑施工过程中，在商品房销售、预售、租赁以及物业管理等方面，及其后期物业管理过程中，例如如何组建物业公司、业主管理委员会，如何完成物业管理的顺利交接，开展物业管理，会面临着各类复杂的法律问题。

这些法律问题的处理是否得当，与房地产开发企业的利益关系密切，某种程度上，甚至可以说会关乎该企业的生死存亡。

所以，正确处理和解决房地产开发过程中的法律事务，对房地产项目的正确实施及房地产企业的健康发展有重要意义，并且将提高房地产企业自身的市场竞争能力。

本书作为房地产企业的常用法律业务指导用书，结合我国土地管理法、城市房地产管理法、合同法、民法通则、物权法等基本法律和房地产开发、土地使用权出让、城市房屋拆迁、房地产销售、融资及物业管理方面出台的相关法规以及最高人民法院在处理房地产开发经营纠纷过程中的司法解释，总结出房地产法律业务的各类法律适用问题，给房地产企业提供了法律业务指导，真正让房地产企业在开发过程中做到有法可依，依法开发，在房地产诉讼中立于不败之地。

本书较之于目前国内的其他同类书籍而言，具有以下特点：首先，具有较强的指导性：本书在内容上从国有土地储备、转让，城市房屋拆迁，建筑工程招标、投标，建筑工程建设、监理，到商品房销售、租赁，房地产企业融资与并购，及其所涉及的税务、保险，物业管理等全方位介绍房地产业所涉的非诉讼法律服务。

同时也融合了房地产法律服务中的诉讼业务，这在同类书中非常少见。

在每一编章中，既有基本概念与基本知识的介绍，也精心选择了近几年我国房地产领域发生的各种典型民事、行政纠纷案例，其中相当部分案例曾引起了社会各界的广泛关注，影响巨大，对房地产市场参与者、物业管理关系主体的行为具有指导意义、借鉴作用。

## <<房地产法律实务应用全书>>

### 内容概要

房地产开发是一项系统工程，需要经过多个政府部门行政审批，周期长、环节多。房地产开发中的土地使用权的取得与转让、拆迁、建筑工程合同招投标、房地产开发资金的融资、商品房销售、预售、租赁，以及物业管理等，都会面临各类复杂的法律问题。这些问题处理是否得当，与房地产开发企业的利益密切相关，在某种程度上甚至可以说关乎房地产企业的生死存亡。

因此，正确处理和解决房地产开发经营过程中的诉讼及非诉讼法律业务，对房地产企业的健康发展有重要意义，并且将提高房地产企业自身的市场竞争能力。

《房地产法律实务应用全书》作为房地产企业的常用法律业务指导用书，系统梳理房地产业所涉基本法律法规和司法解释，结合案例，以案说法，给房地产企业提供法律业务指导，真正让房地产企业在开发经营过程中做到有法可依，在房地产纠纷诉讼中立于不败之地。

<<房地产法律实务应用全书>>

作者简介

李平，中国人民大学法律硕士。

北京市大瀚律师事务所主任、创始合伙人、资深律师。

北京市律师协会房地产专业委员会委员。

业务范围：房地产诉讼非诉讼案件、最高人民法院民商事申诉案件的代理及重大刑事案件辩护。

杨健，北京大学法学学士。

中国法学会会员。

中国行为法学会会员。

北京市律师协会合同法专业委员会委员。

北京市大瀚律师事务所创始合伙人，资深律师。

业务范围：物业、房地产、合同、物权等民商事领域。

聂友蜂，中国民主促进会会员，资深律师。

业务专长：房地产、知识产权、刑事辩护。

## 书籍目录

第一篇 国有土地使用权的取得与转让第一章 国有土地储备制度第一节 我国国有土地储备制度一、国有土地储备制度二、土地储备的范围及土地储备资金的来源第二节 闲置土地使用权的收回一、收回闲置土地使用权的法律依据二、行使闲置土地收回权的主体及收回程序案例1 某市国资局与某开发商收回设有抵押权的闲置土地纠纷案第二章 土地使用权的取得第一节 取得土地使用权的方式一、通过土地市场招标、拍卖、挂牌形式取得二、通过划拨方式取得案例2 某房地产公司与某市土地管理局解除土地使用权出让合同纠纷案第二节 外资企业取得土地使用权的方式一、关于外资准人中国房地产市场的现行法律依据二、外资企业取得土地使用权的方式第三节 土地使用权出让合同一、土地使用权出让合同的性质二、土地使用权出让合同的内容案例3 韩国某房地产公司利用集体土地与某县政府合作开发渡假村协议无效案第三章 土地使用权的转让第一节 土地使用权转让概述一、土地使用权转让的条件二、土地使用权转让与地上建筑物的关系三、国家对土地使用权转让的监管第二节 土地使用权转让程序一、土地使用权转让的一般程序二、土地使用权转让合同无效的情形案例4 某建筑公司不服县政府为第三人颁发土地使用权证申请复议案案例5 东海公司与上由公司土地使用权转让纠纷案案例6 某实业公司与某工贸公司土地使用权转让纠纷案第四章 取得土地使用权过程中的法律服务一、法律服务在取得土地使用权阶段的必要性二、取得土地使用权过程中的法律服务第二篇 城市房屋拆迁及安置补偿第五章 城市房屋拆迁补偿概述第六章 城市房屋拆迁补偿协议第七章 律师代理拆迁人事务的法律服务第三篇 工程招投标、工程建设第八章 建设工程招投标第九章 建设工程合同第十章 工程监理、工程验收结算第四篇 商品房销售、租赁第十一章 新建商品房销售概述第十二章 商品房销售合同第十三章 商品房销售中的违约责任第十四章 商品房租赁第十五章 房屋销售中的法律服务第五篇 房地产企业融资与并购第十六章 房地产企业金融与并购第六篇 房地产开发涉及的税费及保险第十七章 房地产开发所涉及的税费第七篇 物业管理基本原则与宗旨第十八章 房地产项目中的保险第十九章 物业管理概述第八篇 前期物业管理第二十章 前期物业管理概述第二十一章 前期物业服务合同第二十二章 前期物业中建设单位的义务第九篇 物业管理服务第二十三章 建筑物区分所有权制度第二十四章 业主、物业服务企业在物业管理中的权利义务第二十五章 物业服务合同第二十六章 物业纠纷附录参考书目

章节摘录

(一) 国有土地储备的范围土地储备制度有利于实现城市规划指导下的土地最优利用。

《土地储备管理办法》中规定,以下土地可以纳入土地储备范围:1.依法收回的国有土地市、县人民政府或国土资源管理部门依照法律规定和合同的约定向土地使用者依法无偿收回国有土地使用权的土地,由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

根据《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)、《城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(以下简称《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》)等法律和行政法规,应收回土地使用权的情形主要有以下几类:(1)出让合同约定的土地使用期限届满,土地使用者未申请续期或申请续期未获批准的;(2)因单位撤销、解散、破产等停止使用原划拨的国有土地的;(3)公路、铁路、机场、矿场经核准报废的;(4)土地使用者未按出让合同规定的期限和条件开发、利用土地的。

2.收购的土地根据土地储备计划收购国有土地的土地使用权,土地储备机构应与土地使用权人签订土地使用权收购合同。

收购土地的补偿标准,由土地储备机构与土地使用权人根据土地评估结果协商,经国土资源管理部门、财政部门或地方法规规定的机构批准确认。

收购完成的土地,由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

收购形式可分为自愿与强制两种。

自愿收购是政府或其指定的机构根据土地使用人的申请或储备需要与土地使用者进行协商,达成收购协议,从而收回土地使用权。

强制收购是指政府或其指定的机构根据城市规划和社会公共利益需要,强制收回土地使用权的行为。

<<房地产法律实务应用全书>>

编辑推荐

《房地产法律实务应用全书》：全方位指导房地产法律事务多视角分析与解决常见纠纷分阶段防范房地产法律风险

<<房地产法律实务应用全书>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>